सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

14 बैशाख, 1944 (श०)

संख्या - 203 राँची, बुधवार, 4 मई, 2022 (ई०)

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

29 अप्रैल, 2022

अधिसूचना सं०:-SUDA/AMRUT/Amendment-06/2022/UDHD/1511--झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा-590 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए झारखण्ड के राज्यपाल, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड, राँची की अधिसूचना सं० 641, दिनांक 17.02.2014 द्वारा अधिसूचित **"झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013"** (अद्यतन यथा संशोधित, अधिसूचना सं० 4353, दिनांक 27.11.2015 द्वारा अधिसूचित झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) संशोधन नियमावली, 2015, विभागीय अधिसूचना सं० 5350, दिनांक 24.09.2016 एवं अधिसूचना सं० 5173, दिनांक 26.10.2018) में संशोधन करते हुए निम्नांकित नियमावली बनाते हैः-

1. <u>संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभः-</u>

(1) यह नियमावली **"झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) (संशोधन) नियमावली, 2022"** कही जायेगी।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण झारखण्ड राज्य में होगा।

(3) यह नियमावली अधिसूचित होने की तिथि से प्रभावी होगा।

2. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-2 के उप नियम 2.3 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

2.3 **'वार्षिक किराया मूल्य'** से अभिप्रेत है सकल वार्षिक किराया, जिस क्रम में किसी धृति (होल्डिंग) पर युक्तिसंगत रूप से किराया लगाया जा सकेगा; को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

'सर्किल दर' से अभिप्रेत है, झारखण्ड मुद्रांक (लिखित का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2012 के नियम 6(2), 6(3), 6(4), 6(5) एवं 6(6) के अंतर्गत जिला अवर निबंधक के द्वारा निर्धारित की गई भूमि या भवन की न्यूनतम कीमत से है, जो कि संबंधित वित्तीय वर्ष की पहली अप्रैल को प्रचलित हो।

यदि किसी धृति का पूंजीगत मूल्य निर्धारित नहीं है, तो ऐसी धृति की गणना उसके सबसे पास वाले धृति (आवासीय/गैर-आवासीय) का निर्धारित अधिकतम पूंजीगत मूल्य के आधार पर किया जाएगा।

3. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-2 के उप नियम 2.21 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

2.21 **'प्रधान मुख्य सड़क'** से अभिप्रेत है, ऐसा सार्वजनिक पथ, जिसकी चौड़ाई 40 फीट या उससे अधिक हो; को **विलोपित** किया जाता है।

4. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-2 के उप नियम 2.22 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

2.22 **'मुख्य सड़क'** से अभिप्रेत है, ऐसा सार्वजनिक पथ, जिसकी चौंड़ाई 20 फीट अथवा उससे अधिक किन्तु 40 फीट से कम हो; को निम्नवत् प्रावधान के रूप में **प्रतिस्थापित** किया जाता हैः-

'मुख्य सड़क' से अभिप्रेत है, ऐसा सार्वजनिक पथ, जिसकी चौड़ाई 40 फीट या उससे अधिक हो।

5. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-2 के उप नियम 2.23 के पश्चात् उप नियम 2.24 के रूप में निम्नवत् प्रावधान को अंतःस्थापित किया जाता हैः-

2.24 **'अन्य सड़क'** से अभिप्रेत है, ऐसा सार्वजनिक पथ, जिसकी चौंड़ाई 40 फीट से कम हो।

'मुख्य सड़क' तथा 'अन्य सड़क' का वर्गीकरण झारखण्ड मुद्रांक (लिखित का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2009 में निहित्त प्रावधानों के अनुसार किया गया है।

6. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-2 के उप नियम 2.24 के पश्चात् उप नियम 2.25 के रूप में निम्नवत् प्रावधान को अंतःस्थापित किया जाता हैः-

2.25 इन नियमों में प्रयुक्त लेकिन परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का समान अर्थ होना चाहिए।

7. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-3 के उप नियम 3.1.1 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

3.1.1 धृतियों की अवस्थिति:

(i) प्रधान मुख्य सड़क पर अवस्थित धृतियाँ;

(ii) मुख्य सड़क पर अवस्थित धृतियाँ;

(iii) उप खण्ड (i) तथा (ii) से भिन्न धृतियाँ;

किसी सम्पत्ति के एक से अधिक सड़क पर अवस्थित होने की दशा में मुख्य सड़क पर प्रधान मुख्य सड़क तथा अन्य सड़कों पर मुख्य सड़क अभिभावी होगी।

नगरपालिकाएँ ऐसे वर्गीकरण की अंतिम प्रभावी तारीख से प्रत्येक पाँच वर्षों पर नगरपालिका क्षेत्र की सड़कों के वर्गीकरण को अद्यतन करेगी और प्रधान मुख्य सड़क, मुख्य सड़क के साथ-साथ अन्य सड़कों की ऐसी पुनरीक्षित सूची नगर विकास विभाग, झारखण्ड सरकार के अनुमोदनोपरांत प्रकाशित करेंगी; उपरोक्त उप नियम (i) को विलोपित करते हुए उप नियम (iii) एवं इसके बाद के प्रावधान को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

3.1.1 धृतियों की अवस्थिति:

(i) XXX (विलोपित)

(ii) मुख्य सड़क पर अवस्थित धृतियाँ;

(iii) अन्य सड़क पर अवस्थित धृतियाँ;

किसी सम्पत्ति के एक से अधिक सड़क पर अवस्थित होने की दशा में अन्य सड़कों पर मुख्य सड़क प्रभावी होगा।

8. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-3 के उप नियम 3.1.2 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

3.1.2 धृतियों का उपयोगः

(i) पूर्णतः आवासीय

(ii) पूर्णतः वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक (चाहे स्वामितव्य में हो या अन्यथा)

(iii) अंशतः आवासीय एवं अंशतः वाणिज्यिक/औद्योगिक

(iv) उपखण्ड (i), (ii) और (iii) से भिन्न सभी धृतियों

किसी सम्पत्ति का उपयोग अंशतः आवासीय तथा अंशतः वाणिज्यिक या औद्योगिक किये जाने की स्थिति में आवासीय अथवा वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्रों की अलग-अलग मापी ली जाएगी और धृति के विभिन्न उपयोग की सुसंगत दरों के आधार पर वार्षिक किराया मूल्य का आकलन किया जाएगा।

परन्तु यह कि संचार/मोबाईल टावर एवं उनकी सहायक मशीनों तथा विज्ञापन होर्डिंग/बोर्ड से आच्छादित धृति के क्षेत्र को पूर्णतः वाणिज्यिक प्रयोजनों के रूप में माना जाएगा, चाहे वह क्षेत्र छत हो या खुली/खाली भूमि हो।

परन्तु यह भी यदि किसी धृति की छत या कोई खाली जमीन को आवासीय उपयोग के अलावा किसी अन्य प्रयोग में लाया जाता है तो धृति के उस भाग को पूर्णतः वाणिज्यिक समझा जाएगा; को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

3.1.2 धृतियों का उपयोगः

(i) पूर्णतः आवासीय

(ii) पूर्णतः वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक (चाहे स्वामितव्य में हो या अन्यथा)

(iii) अंशतः आवासीय एवं अंशतः वाणिज्यिक/औद्योगिक

(iv) उपखण्ड (i), (ii) और (iii) से भिन्न सभी धृतियों

किसी सम्पत्ति का उपयोग अंशतः आवासीय तथा अंशतः वाणिज्यिक या औद्योगिक किये जाने की स्थिति में आवासीय अथवा वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्रों की अलग-अलग मापी ली जाएगी और धृति के विभिन्न उपयोग की सुसंगत दरों के आधार पर 'सर्किल दर' का आकलन किया जाएगा।

परन्तु यह कि संचार/मोबाईल टावर एवं उनकी सहायक मशीनों तथा विज्ञापन होर्डिंग/बोर्ड से आच्छादित धृति के क्षेत्र को पूर्णतः वाणिज्यिक प्रयोजनों के रूप में माना जाएगा, चाहे वह क्षेत्र छत हो या खुली/खाली भूमि हो।

परन्तु यह भी यदि किसी धृति की छत या कोई खाली जमीन को आवासीय उपयोग के अलावा किसी अन्य प्रयोग में लाया जाता है तो धृति के उस भाग को पूर्णतः वाणिज्यिक समझा जाएगा।

9. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-3 के उप नियम 3.1.3 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

3.1.3 धृतियों के निर्माण के प्रकार:

(i) आर०सी०सी०/आर०बी० छत वाला पक्का मकान।

(ii) एसबेस्टस/नालीदार (कॉरोगेटेड) चादर/पत्थर या अन्य स्थायी साम्रगी वाला छतदार पक्का मकान।

(iii) अन्य सभी मकान, जो उपखण्ड (i) एवं (ii) के अंतर्गत नहीं आते हों; में उप नियम (iii) को विलोपित करते हुए उप नियम (ii) को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

3.1.3 धृतियों के निर्माण के प्रकार:

(i) आर०सी०सी०/आर०बी० छत वाला पक्का मकान;

(ii) कच्चा मकान;

(iii) XXX (विलोपित)

10. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-3 के उप नियम 3.1.5 के निम्नवत् प्रावधान को विलोपित किया जाता हैः-

(i) होटल, रेस्तरां, बार, हेल्थ क्लब, व्यावामशाला, सिनेमा घर, विवाह-हॉल, क्लब, अतिथिशाला एवं मनोरंजन के सभी स्थल;

(ii) दुकान, शो-रूम, गोदाम;

(iii) वाणिज्यिक कार्यालय, बैंक, अस्पताल एवं परिचर्या गृह (नर्सिंग होम), औषधालय, प्रयोगशाला;

(iv) सरकारी कार्यालय तथा उपक्रम,

(v) उद्योग, वर्कशाप,

(vi) विद्यालय, महाविद्यालय तथा अन्य शैक्षणिक संस्थान, शोध संस्थान,

(vii) निर्धन, शारीरिक रूप से अक्षम, महिलाओं तथा बच्चों की सामाजिक सुरक्षा के लाभार्थ पूर्त्त न्यासों द्वारा न लाभ न हानि के आधार पर संचालित शैक्षणिक एवं सामाजिक संस्थान,

(viii) धार्मिक स्थल,

(ix) ऐसे गतिविधि जो समय-समय पर सर्भिस सेक्टर/इडंस्ट्रीयल सेक्टर एक्टीभिटीज के रूप केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जायेगा।

(x) ऐसे इकोमोनी एक्टीभिटीज जो उपरोक्त कंडिका (ix) में अच्छादित न हो, लेकिन वाणिज्य कर के दायरे में टैक्सेवल हो, वह भी शामिल होगा।

11. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-4 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

'गैर-आवासीय उपयोग में लायी जा रही किसी धृति का वार्षिक किराया मूल्य उपर्युक्त नियम-3 के अनुसार ऐसी धृति की अवस्थिति एवं निर्माण के प्रकार के आधार पर परिशिष्ट-(1) में वर्णित वार्षिक किराया आधार मूल्य गुणक को निम्नांकित तालिका में दर्ज गुणकों से गुणा करते हुए ऐसी धृति के कारपेट क्षेत्र को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किया जाएगाः-

क्र०	गैर-आवासीय उपयोग के प्रकार	गुणक
i	होटल, बार, क्लब, हेल्थ, जिमनाजियम, विवाह-हॉल	3
ii	दुकान (250 वर्ग फीट से कम क्षेत्रफल वाले)	1.5
iii	दुकान (क्रमांक ii के अतिरिक्त), शो-रूम, शौंपिंग मॉल, विवाह-हॉल, सिनेमा-हॉल, मल्टीप्लैक्स, औषधालय, प्रयोगशाला, रेस्तंरा, अतिथिशाला,	2.5

iv	वाणिज्यिक कार्यालय, वित्तीय संस्थान, बीमा कम्पनियों के कार्यालय, बैंक, निजी अस्पताल एवं नर्सिंग होम,	2.5
v	उद्योग, कार्यशाला, गोदाम, वेयर हाउस	2
vi	राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के वाणिज्यिक, व्यावसायिक एवं वित्तीय गतिविधियों में संलग्न प्रतिष्ठान एवं उपक्रम	2
vii	कोचिंग क्लासेज, गाईडेंस एवं प्रशिक्षण केन्द्र/छात्रावास	1.5
viii	राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के कार्यालय, जो वाणिज्यिक प्रतिष्ठान या उपक्रम नहीं हैं	0.75
ix	निजी विद्यालय, निजी महाविद्यालय, निजी शोध संस्थान, उनके छात्रावास, अन्य निजी शैक्षिक संस्थान एवं उनके छात्रावास	1.5
x	धार्मिक स्थल	0
xi	निर्धन शारीरिक रूप से अक्षम, महिलाओं तथा बच्चों के लाभार्थ पूर्त्त न्यासों न लाभ न हानि के आधार पर संचालित शैक्षाणिक एवं सामाजिक संस्थान	0.5
xii	i से xi तक के अधीन अनाच्छादित कोई अन्य धृति	1.5

परन्तु नियम-4 के क्रमांक-(viii) से अच्छादित केन्द्र एवं राज्य सरकार के वैसे कार्यालय और प्रतिष्ठान, जो गैर व्यवसायी प्रवृति के हों, उन्हें होल्डिंग से छूट होगी। परन्तु उनसे सेवा शुल्क लिया जायेगा, जो उस होल्डिंग के लिए नियमानुसार निर्धारित उस होल्डिंग का 75 प्रतिशत होगा। परन्तु यह कि यदि केन्द्र सरकार द्वारा केन्द्र सरकार के प्रतिष्ठानों के लिए होल्डिंग कर का निर्धारण किया गया है तो उक्त अनुसार होल्डिंग कर देय होगा।

परन्तु क्रमांक-(x) में वर्णित होल्डिंग, जो पूर्णतः धार्मिक उद्देश्यों के उपयोग में लाई जा रही है, सम्पत्ति कर से पूर्णतः मुक्त होगी, उपरोक्त नियम 4 के प्रावधान को निम्नवत् प्रावधान के रूप में **प्रतिस्थापित** किया जाता हैः-

केन्द्र एवं राज्य सरकार (सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम रहित) के वैसे कार्यालय और प्रतिष्ठान, जो गैर व्यवसायी/गैर वाणिज्यिक/गैर वित्तीय प्रवृति के हो, उन्हें होल्डिंग से छूट होगी। परन्तु उनसे सेवा शुल्क लिया जाएगा, जो उस होल्डिंग के लिए नियमानुसार निर्धारित होल्डिंग टैक्स का 50 प्रतिशत होगा। यदि केन्द्र सरकार द्वारा केन्द्र सरकार के प्रतिष्ठानों के लिए होल्डिंग कर का निर्धारण किया गया है, तो होल्डिंग कर देय होगा। परन्तु होल्डिंग जो पूर्णतः धार्मिक उद्दश्यों के उपयोग में लाई जा रही है, सम्पत्ति कर से पूर्णतः मुक्त होंगी।

होल्डिंग जो पूर्णतः धार्मिक स्थल के रूप में उपयोग की जा रही है एवं नगरपालिका की धृतियाँ, सम्पत्ति कर से पूर्णतः मुक्त होंगी, लेकिन उनका मूल्यांकन किया जाएगा।

निर्धन शारीरिक रूप से अक्षम, महिलाओं तथा बच्चों के लाभार्थ पूर्त्त न्यासों न लाभ न हानि के आधार पर संचालित सामाजिक संस्थान से निर्धारित होल्डिंग टैक्स का 50 प्रतिशत देय

होगा। विशिष्ट कानून के तहत् संगठन लाभकारी प्रकृति के पंजीकरण का प्रमाण पत्र समर्पित करना अनिवार्य है ।

परिसर के मिश्रित उपयोग के मामले में, कर की गणना उपयोग आधारित क्षेत्रफल के तहत् की जाएगी।

12. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-5 के प्रावधान निम्नवत् हैः-

कार्पेट क्षेत्र की गणना पद्धतिः-

5.1 किसी भी धृति के वार्षिक किराया मूल्य की गणना झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 152 उप धारा (6) में निर्धारित कार्पेट एरिया की गणना के सिद्धान्तों के अनुसार की जाएगी और यह गणना वर्गफीट या वर्गमीटर में की जा सकेगी, जिसे नजदीकी वर्गफीट या वर्गमीटर में राउण्ड अप किया जाएगा।

परन्तु यह भी कि पेट्रोल पम्प एवं किसी भी वाणिज्यिक/औद्योगिक संस्थान के द्वारा उपयोग में लाए जा रहे भूमिगत क्षेत्र या भूमिगत स्टोरेज संरचना को कार्पेट एरिया की गणना के लिए जोड़ा जाएगा।

परन्तु यह भी संचार/मोबाईल टावर और उसकी सहायक मशीनों के द्वारा आच्छादित किसी प्रकार के क्षेत्र को धृति कर की गणना के लिए कार्पेट एरिया माना जाएगा।

परन्तु यह भी कि किसी होर्डिंग, भवन का हर ऐसा हिस्सा, छत एवं खाली भूमि सहित, जिस पर विज्ञापन के बोर्ड या होर्डिंग लगाए जाते हैं, को कार्पेट एरिया की गणना के लिए सम्मिलित किया जाएगा।

5.2 परन्तु यह भी कि यदि कोई सम्पत्ति या धृति बन्द पायी जाती है और किसी भी कारणवश उसके कार्पेट एरिया की नापी लेना संभव नहीं हो तो नगरपालिका उस होल्डिंग के प्लींथ एरिया के 75 प्रतिशत को कार्पेट एरिया मानकर वार्षिक किराया मूल्य निर्धारित करेगी, जबतक कि उस होल्डिंग की पूर्णतः नापी न ले ली जाए; उपरोक्त नियम 5 के उप नियम 5.1 एवं 5.2 के प्रावधानों को निम्नवत् प्रावधान के रूप में **प्रतिस्थापित** किया जाता हैः-

5.1 किसी भी धृति के वार्षिक किराया मूल्य की गणना झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 152 उप धारा (6) में निर्धारित **निर्मित एरिया** की गणना के सिद्धान्तों के अनुसार की जाएगी और यह गणना वर्गफीट या वर्गमीटर में की जा सकेगी, जिसे नजदीकी वर्गफीट या वर्गमीटर में राउण्ड अप किया जाएगा।

परन्तु यह भी कि पेट्रोल पम्प के द्वारा उपयोग में लाए जा रहे भूमिगत क्षेत्र या भूमिगत स्टोरेज संरचना को **निर्मित एरिया** की गणना के लिए जोड़ा जाएगा।

परन्तु यह भी संचार/मोबाईल टावर और उसकी सहायक मशीनों के द्वारा आच्छादित किसी प्रकार के क्षेत्र को धृति कर की गणना के लिए निर्मित एरिया माना जाएगा।

परन्तु यह भी कि किसी होर्डिंग, भवन का हर ऐसा हिस्सा, छत एवं खाली भूमि सहित, जिस पर विज्ञापन के बोर्ड या होर्डिंग लगाए जाते हैं, को **निर्मित एरिया** की गणना के लिए सम्मिलित किया जाएगा।

5.2 परन्तु यह भी कि यदि कोई सम्पत्ति या धृति बन्द पायी जाती है और किसी भी कारणवश उसके **निर्मित एरिया** की नापी लेना संभव नहीं हो तो नगरपालिका उस होल्डिंग का शत-प्रतिशत **निर्मित एरिया** का धृतिकर निर्धारित करेगी, जबतक कि उस होल्डिंग की पूर्णतः नापी न ले ली जाए।

13. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-6 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

वार्षिक किराया मूल्य तथा प्रति वर्गफीट किराया दर निर्धारित करने की शक्तिः-

6.1 किसी होल्डिंग का प्रति वर्ग फीट किराया दर स्थानीय शहर निकायों के द्वारा निर्धारित किया जायेगा और ऐसे निर्धारण में धृति की अवस्थिति, उसके निर्माण का प्रकार, उपयोग, अधिभोग एवं अन्य बिन्दु, जो राज्य सरकार भविष्य में निर्धारित करेगी, को ध्यान में रखा जायेगा।

6.2 उपर्युक्त नियम-6.1 के आलोक में स्थानीय शहर निकाय द्वारा सर्वप्रथम 3 व्यस्ततम प्रधान मुख्य सड़कों का चयन किया जायेगा। प्रत्येक चयनित प्रधान मुख्य सड़क पर अवस्थित कोई 3 सर्वश्रेष्ठ आर०सी०सी०/आर०बी० छत वाला पूर्णतः आवासीय पक्का मकान चयनित किया जायेगा। उक्त भवनों को चिन्हित करने के उपरांत झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 2011 के आलोक में नियंत्रक द्वारा प्रति वर्गफीट किराया दर निर्धारित करने की कार्रवाई 45 दिनों के अन्दर सुनिश्चित की जायेगी, जिसके औसत के आधार पर प्रधान मुख्य सड़क पर अवस्थित पूर्णतः आवासीय आर०सी०सी०/ आर०बी० छत वाला पक्का मकान का मानक प्रति वर्गफीट किराया दर का निर्धारिण किया जायेगा।

6.3 शहरी स्थानीय निकाय क्षेत्रान्तर्गत प्रधान मुख्य सड़कों पर अवस्थित पूर्णतः आवासीय आर०सी०सी०/आर०बी० छत वाले पक्के मकानों में अवस्थित धृतियों के उपर्युक्त आकलित किए गए प्रति वर्गफीट मानक वार्षिक किराया मूल्य दर के आधार पर परिशिष्ट (I) में वर्णित गुणकों एवं इस नियमावली के अन्य संगत नियमों को दृष्टिगत रखते हुए संबंधित शहरी स्थानीय निकाय अंतर्गत अवस्थित विभिन्न धृतियों की अवस्थिति एवं निर्माण के प्रकार के आधार पर प्रति वर्गफीट वार्षिक किराया मूल्य की दरों का निर्धारण किया जाएगा।

6.4 किसी भी धृति का वार्षिक किराया मूल्य धृतियों के कॉरपेट एरिया तथा निर्धारित प्रतिवर्गफीट किराया दर, जो उपर्युक्त उप नियम 6.1, 6.2 एवं 6.3 में निहित है, के गुणक के रूप में निर्धारित किया जायेगा तथा ऐसे निर्धारण में अधिभोग के प्रकार एवं गैर-आवासीय धृति के लिए नियम-4 में निर्धारित गुणक के आधार पर किया जायेगा।

उदाहरण, वास्तविक किराया मूल्य = कॉरपेट क्षेत्र X प्रति वर्गफीट वार्षिक किराया दर (परिशिष्ट-I के अनुसार) X अधिभोग (1 या 1.5, नियम-3.1.4 के अनुसार) X नियम-4 में वर्णित गुणक।

उपरोक्त नियम 6 के उप नियम 6.1, 6.2, 6.3 एवं 6.4 के प्रावधानों को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

किसी भी धृति का पूंजीगत मूल्य (Capital Value) धृतियों के निर्मित क्षेत्र (Built up Area) तथा निर्धारित प्रतिवर्गफीट सर्किल दर, जो झारखण्ड मुद्रांक (लिखित का न्यून मूल्याकंन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2012 के नियम 6(2), 6(3), 6(4), 6(5) एवं 6(6) के अंतर्गत निर्धारित की गयी भूमि या भवन की न्यूनतम कीमत से है, जो की निर्धारित वित्तीय वर्ष की पहली अप्रैल को प्रचलित हो तथा ऐसे निर्धारण में अधिभोग के प्रकार के गुणक के आधार पर किया जायेगा।

उदाहरणः पूंजीगत मूल्य (Capital Value) = निर्मित क्षेत्र (Built up Area) X निर्धारित प्रतिवर्गफीट सर्किल दर X अधिभोग (नियम- 3.1.4 के अनुसार 1 या 1.5)

14. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-7 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

धृतिकर की दरः-

झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 152 के आलोक में किसी धृति के वार्षिक किराया मूल्य के 2 प्रतिशत के आधार पर धृति कर का निर्धारण किया जाएगा; को निम्नवत् प्रावधान के रूप में **प्रतिस्थापित** किया जाता हैः-

झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 152 के आलोक में किसी आवासीय धृति के पूंजीगत मूल्य के 0.075 प्रतिशत के आधार पर धृति कर का निर्धारण किया जाएगा। गैर-आवासीय उपयोग में लायी जा रही धृति को उसके पूंजीगत मूल्य के 0.15 प्रतिशत के आधार पर धृति कर का निर्धारण किया जाएगा, परन्तु वैसे होटल, विवाह हॉल, शौंपिंग मॉल एवं मल्टीप्लैक्स जिनका निर्मित क्षेत्र 25,000 वर्गफीट से अधिक है, उनसे पूंजीगत मूल्य के 0.20 प्रतिशत के आधार पर धृतिकर का निर्धारण किया जायेगा।

15. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-8 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

सम्पत्ति करों में संशोधनः-

नगरपालिका वार्षिक किराया मूल्य के आधार पर अधिनियम में निर्धारित सीमा के अधीन करों का निर्धारण कर वसूली कर सकेगी तथा वार्षिक किराया मूल्य की दर का राज्य सरकार की पूर्व अनुमति के बाद संशोधित कर सकेगी।

परन्तु कोई भी नगरपालिका बिना राज्य सरकार की पूर्वानुमति के एक बार निर्धारित कर दी गयी कर की दर में कमी नहीं कर सकेगी; उपरोक्त नियम 8 के प्रावधानों को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

कोई भी नगरपालिका बिना राज्य सरकार की पूर्वानुमति के एक बार निर्धारित कर दी गयी कर की दर में कमी नहीं कर सकेगी।

16. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-9 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

खाली भूमि पर देय करः किसी शहरी स्थानीय निकाय के भीतर अवस्थित गैर कृषि उपयोग में लाये जाने वाली सभी भूमि पर निम्न रीति से धृति कर लगाया जायेगाः-

(राशि प्रति वर्गमीटर की दर से)

क्र.	नगर निकाय	प्रधान मुख्य सड़क	मुख्य सड़क	अन्य	किसी भी सड़क से दूर अवस्थित भूमि
1	नगर निगम	2.5	2.0	1.5	1000 रू० प्रति एकड
2	नगर परिषद्	2.0	1.5	1.0	500 रू० प्रति एकड
3	नगर पंचायत	1.5	1.0	0.5	250 रू० प्रति एकड़

परन्तु यह कि खेल का मैदान और सरकारी भूमि पर कोई कर देय नहीं होगा; उपरोक्त नियम 9 के प्रावधान को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

(राशि प्रति वर्गमीटर की दर से)

क्र.	नगर निकाय	प्रधान मुख्य सड़क	मुख्य सड़क	अन्य	किसी भी सड़क से दूर अवस्थित भूमि
1	नगर निगम	3.5	3.0	3.0	1400 रू० प्रति एकड
2	नगर परिषद्	3.0	2.0	2.0	700 रू० प्रति एकड
3	नगर पंचायत	2.0	1.5	1.5	350 रू० प्रति एकड़

परन्तु यह कि सरकारी खेल का मैदान और सरकारी भूमि पर कोई कर देय नहीं होगा।

17. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-10 के प्रावधान निम्नवत् हैं:- पुनर्निर्धारणः-

10.1 नगरपालिकाओं द्वारा धृति कर का सामान्य पुनरीक्षण प्रत्येक 5 वर्ष के उपरांत किया जाएगा, जिसमें किसी धृति के वार्षिक किराया मूल्य 0.25 प्रतिशत की वृद्धि की जायेगी।

उक्त पुननिर्धारण में सड़कों का वर्गीकरण, उपयोग और आवासीय उपयोग के प्रकार, दखल तथा कोई अन्य परिवर्तित घटक का पुननिर्धारण तथा धृति कर की दरों का पुनरीक्षण शामिल है।

परन्तु यह कि शहरी स्थानीय निकायों के द्वारा सरकार के माध्यम से समय-समय पर सम्पत्ति कर पर्षद के द्वारा दिए गए परामर्श का अनुपालन किया जाएगा; उपरोक्त नियम 10 के उप नियम 10.1 को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

राज्य सरकार द्वारा धृति कर की दरों का सामान्य पुनरीक्षण हर 5 वर्ष पर या आवश्यकतानुसार किया जाएगा।

18. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-11 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

धृतिकर मांगः-

नियम 11.3 मलिन बस्तियों में अवस्थित वैसी सभी झोपड़ियाँ या कच्ची आवासीय ईकाइयाँ, जिनका कुल प्लीन्थ क्षेत्र 250 वर्गफीट से या उससे कम, धृति कर से मुक्त रहेंगी; को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

मलिन बस्तियों में अवस्थित वैसी झोपड़ियाँ या कच्ची आवासीय ईकाइयाँ, जिनका कुल निर्मित क्षेत्र 350 वर्गफीट तक है, धृति कर से मुक्त रहेंगी, लेकिन उनका मूल्यांकन किया जायगा।

19. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के 11.4 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

11.4 ऐसी कोई धृति या सम्पत्ति, जो 300 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्र में अवस्थित हो एवं जिसमें वर्षा जल संरक्षण की तकनीक और संरचना को नहीं अपनाया गया हो, तो उस पर कुल देय सम्पत्ति कर को 1.5 से गुणा करते हुए धृति कर वसूला जायेगा।

11.4.1 परंतु यह कि पूर्व में निर्मित धृतियों में वर्षा जल संरक्षण का स्थान उपलब्ध होने की स्थिति में ऐसी धृतियों में दिनांक 31.03.2017 की अवधि के भीतर वर्षा जल संरक्षण की तकनीक लगाने हेतु अवसर प्रदान किया जायेगा। निर्धारित समय सीमा में तकनी नहीं लगाने वाले परिसर पर 1.5 गुणा धृति कर वसूला जायेगा।

11.4.2 पूर्व से निर्मित ऐसी धृतियाँ, जिनमें वर्षा जल संरक्षण तकनीक लगाने हेतु स्थान उपलब्ध नहीं हैं, के संबंध में इस प्रयोजन हेतु शहरी स्थानीय निकाय के स्तर पर गठित तकनीकी समिति की अनुशंसा के उपरांत ऐसी धृति को इस प्रावधान से मुक्त रखने हेतु की गयी अनुशंसा के आधार पर संबंधित शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा समुचित निर्णय लिया जाएगा।

प्रसंगाधीन नियमावली में परिशिष्ट-1 के रूप में आवासीय धृतियों के निर्माण एवं अवस्थिति के आधार पर मानक वार्षिक किराया मूल्य दर से संबंधित तालिका इस प्रकार हैः-

परिशिष्ट-1

आवासीय धृतियों के निर्माण एवं अवस्थिति के आधार पर मानक वार्षिक किराया मूल्य दर

होल्डिंग की अवस्थिति	निर्माण के प्रकार		
	आर०सी०सी०/आर०बी० छत वाला पक्का मकान	एस्बेस्टस/नालीदार (कौरोगेटेड) चादर की छत वाला पक्का भवन	अन्य सभी भवन जो धारा 152 (4) (ग) (I) एवं (II) के अंतर्गत नहीं आते हों
i	ii	iii	iv
प्रधान मुख्य सड़क	x	0.4x	0.2x
मुख्य सड़क	0.8x	0.32x	0.16x
अन्य सड़क	0.6x	0.24x	0.12x

नोटः- X का तात्पर्य है झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 के नियम 6.2 में प्रावधानित मानक, जिसके आलोक में नियंत्रक द्वारा प्रति वर्गफीट किराया दर का निर्धारण किया जायेगा।

परिशिष्ट-1 को निम्नवत् तालिका के प्रावधान के रूप से प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

आवासीय धृतियों के निर्माण एवं अवस्थिति के आधार पर मानक पूंजीगत मूल्य दरः-

होल्डिंग की अवस्थिति	निर्माण के प्रकार	
	आर०सी०सी०/आर०बी० छत वाला पक्का मकान	कच्चा मकान
i	ii	iii
मुख्य सड़क	x	0.5x
अन्य सड़क	0.8x	0.4x

नोटः- X का तात्पर्य है इस नियमावली के नियम-6 में परिभाषित पूंजीगत मूल्य।

20. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-12.5 के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

11.4 यदि किसी उपभोगता के द्वारा धृति कर का भुगतान अधिसूचित बैंकों, इलेक्ट्रॉनिक्स संग्रहण केन्द्रों, अथवा सम्बंधित शहरी स्थानीय निकाय के काउन्टर पर किया जाता है, तो कर दाता को 2.5 प्रतिशत की रियायत दी जाएगी; को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता हैः-

यदि किसी उपभोगता के द्वारा धृति कर का भुगतान अधिसूचित बैंकों, इलेक्ट्रॉनिक्स संग्रहण केन्द्रों, मोबाइल संग्रह वैन अथवा सम्बंधित शहरी स्थानीय निकाय के काउन्टर पर किया जाता है, तो कर दाता को 2.5 प्रतिशत की रियायत दी जाएगी।

21. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-12.6 के बाद नियम-12.7 निम्न प्रकार से अंतःस्थापित किया जाता हैः-

12.7 वैसी धृतियाँ जिनके स्वामी 12.7.1 या 12.7.2 या 12.7.3 या 12.7.4 या 12.7.5 में वर्णित हैं, तो उन्हें चालू वित्तीय वर्ष से उनके मालिकाना हक रहने के वित्तीय वर्ष तक अतिरिक्त 5 प्रतिशत की छूट मांग पर दी जाएगी।

12.7.1 महिला

या

12.7.2 भारतीय सेना (जल, थल, वायु) भारतीय सेना में कार्यरत होने का प्रमाण पत्र संबंधित वित्तीय वर्ष के 01 अप्रैल से मान्य हो। सेवानिवृति होने की स्थिति में भारतीय सेना की युनिट का प्रमाण पत्र/सर्विस बुक की छायाप्रति समर्पित करना अनिवार्य होगा

या

12.7.3 वरिष्ठ नागरिक, जिनकी आयु संबंधित वित्तीय वर्ष के 01 अप्रैल को 60 वर्ष या अधिक हो

या

12.7.4 दिव्यांग (जिनके पास सक्षम स्तर से निर्गत निर्धारित प्रपत्र में 40 प्रतिशत से अधिक का विकलांगता प्रमाण पत्र हो) या

12.7.5 किन्नर/Transagender

उपरोक्त अंकित छूट/रियायत केवल शत-प्रतिशत आवासीय उपयोग वाले धृतियों एवं खाली भूमि के स्वामी को मिलेगा।

22. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) के नियम-14 (1) एवं (2) के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

(1) हर उस धृति का स्वामी, जिसकी धृति का धृति कर निर्धारण पूर्व में नहीं हुआ हो, इन नियमों के अधिसूचित होने के तीन माह के अन्दर अपनी धृति का स्वनिर्धारण करते हुए धृति कर की गणना करेगा तथा धृति कर का भुगतान नियमों में विहित प्रक्रिया के अनुसार संबंधित नगपालिका को करेगा।

परन्तु कोई कर दाता विहित समय के अन्दर नगरपालिका को धृति का स्वनिर्धारण कर भुगतान करने में असफल रहता है तो आवासीय सम्पत्ति पर दो हजार रूपया (2,000.00) और अन्य सभी सम्पत्तियों पर पाँच हजार रूपया (5,000.00) जुर्माना भुगतेय होगा।

(2) प्रत्येक कर दाता, जो भूमि और धृति पर धृति कर भुगतान के लिए दायी है, को ऐसी भूमि एवं धृति के अर्जन के तीन माह के अन्दर नगरपालिका को सूचना देनी होगी।

सूचना देने में विफल रहने पर वह सम्पत्ति के अर्जन की तिथि से सूचना के छिपाने के कारण देय बकाये पर एक सौ प्रतिशत शास्ति के साथ निर्धारण का दायीं होगा; उपरोक्त नियम 14 के उप नियम (1) एवं (2) के प्रावधानों को निम्नवत् प्रावधान के रूप में प्रतिस्थापित किया जाता है:-

14.1 हर उस धृति का स्वामी, जिसकी धृति का धृति कर निर्धारण पूर्व में नहीं हुआ हो, इन नियमों के अधिसूचित होने के तीन माह के अन्दर अपनी धृति का स्वनिर्धारण

करते हुए धृति कर की गणना करेगा तथा धृति कर का भुगतान नियमों में विहित प्रक्रिया के अनुसार संबंधित नगपालिका को करेगा।

परन्तु कोई कर दाता विहित समय के अन्दर नगरपालिका को धृति का स्वनिर्धारण कर भुगतान करने में असफल रहता है तो आवासीय सम्पत्ति पर दो हजार रूपया (2,000.00) और अन्य सभी सम्पत्तियों पर पाँच हजार रूपया (5,000.00) जुर्माना भुगतेय होगा।

मास्टर प्लान में अंकित उपयोग के प्रकार के अनुसार खाली भूमि पर जुर्माना देय होगा।

14.2 प्रत्येक कर दाता, जो भूमि और धृति पर धृति कर भुगतान के लिए दायी है, को ऐसी भूमि एवं धृति के अर्जन के तीन माह के अन्दर नगरपालिका को सूचना देनी होगी।

सूचना देने में विफल रहने पर वह सम्पत्ति के अर्जन की तिथि से सूचना के छिपाने के कारण देय बकाये पर एक सौ प्रतिशत शास्ति के साथ निर्धारण का दायीं होगा।

प्रत्येक कर दाता, जो भूमि और धृति पर धृति कर की भुगतान के लिए देय है, उसे यह सुनिश्चित करना होगा कि उस सम्पत्ति पर अधिग्रहण से पहले सभी करों का भुगतान कर लिया गया है। अन्यथा सभी लंबित कर का भुगतान की जिम्मेदारी खरीदार (क्रयदाता) की होगी।

23. झारखण्ड नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 (अद्यतन यथा संशोधित) का नियम-17.1 के पश्चात् नियम 17.2 एवं 17.3 को अंतःस्थापित किया जाता हैः-

17.2 यदि कोई कर दाता अपनी सम्पत्ति का ळमव जंहहपदह के उपरांत पुनः सत्यापन (Re-verification) करने का अनुरोध करता है तो कर दाता को आवास धृति के लिए 2500/- (दो हजार पाँच सौ) रूपये एवं गैर-आवासीय/खाली भूमि/अंशतः आवासीय और अंशतः गैर-आवासीय धृतियों के लिए 5000/- (पाँच हजार) रूपये का भुगतान संबंधित निकाय को करना होगा।

उक्त सत्यापन का अनुरोध केवल एक बार के लिए मान्य होगा।

17.3 नगर निकाय क्षेत्रों में पूर्व से अवस्थित धृतियों का स्वनिर्धारण दिनांक 01.04.2022 के पश्चात् किया जाता है, तो 01.04.2022 से पूंजीगत मूल्य के आधार पर एवं उक्त तिथि से पूर्व की धृति कर की गणना पूर्व में निर्धारित नियम के अनुसार की जाएगी।

24. इस प्रस्ताव पर मंत्रिपरिषद् की बैठक दिनांक 26.04.2022 में मद संख्या 08 के रूप में स्वीकृति प्रदान की गई है।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

विनय कुमार चौबे,
सरकार के सचिव।

झारखण्ड राजकीय मुद्रणालय, राँची द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित,
झारखण्ड गजट (असाधारण) 203 -- 50